

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Sherbrooke



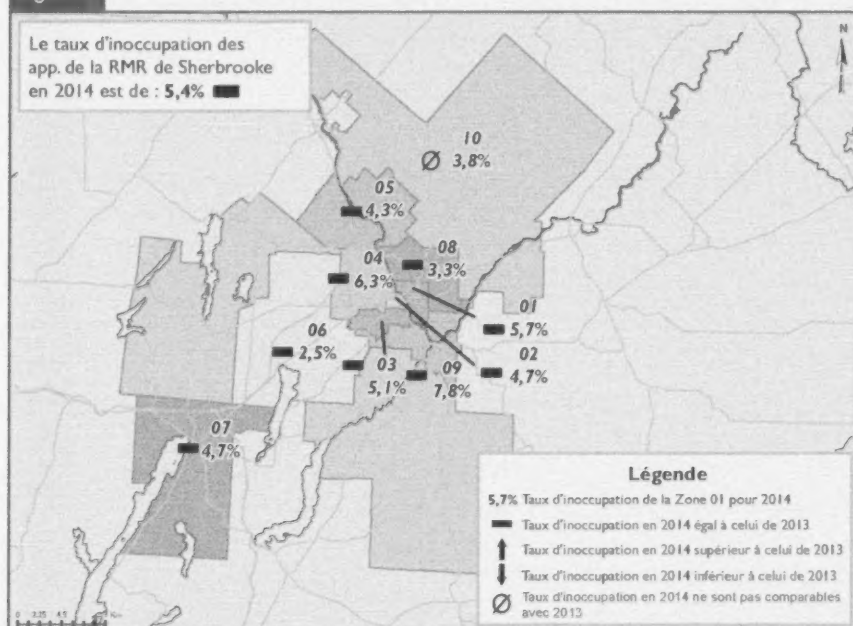
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants

- La situation sur le marché locatif est demeurée stable cet automne : le taux d'inoccupation a été de 5,4 %.
- Les appartements d'une chambre ont enregistré le plus faible taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke, soit 4,2 %; ce taux a aussi diminué d'une année à l'autre.
- La variation estimative¹ du loyer moyen des appartements de deux chambres par rapport à octobre 2013 a été de 1,7 %, une croissance plus faible que l'inflation dans la RMR.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres se chiffrait à 604 \$.

Figure 1



À noter que la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers dans les immeubles existants et d'éliminer ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. L'estimation du pourcentage constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Table des matières

- 1 Faits saillants
- 2 Le marché locatif demeure stable
- 2 Seuls les logements d'une chambre ont enregistré une variation de leur taux d'inoccupation
- 3 Les immeubles de très grande taille se démarquent
- 3 Stabilité généralisée du marché locatif dans tous les secteurs de la RMR
- 4 Les loyers continuent d'augmenter à un rythme plus faible que l'inflation
- 5 Des pressions s'exercent à la fois sur l'offre et la demande
- 9 Tableaux statistiques
- 18 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

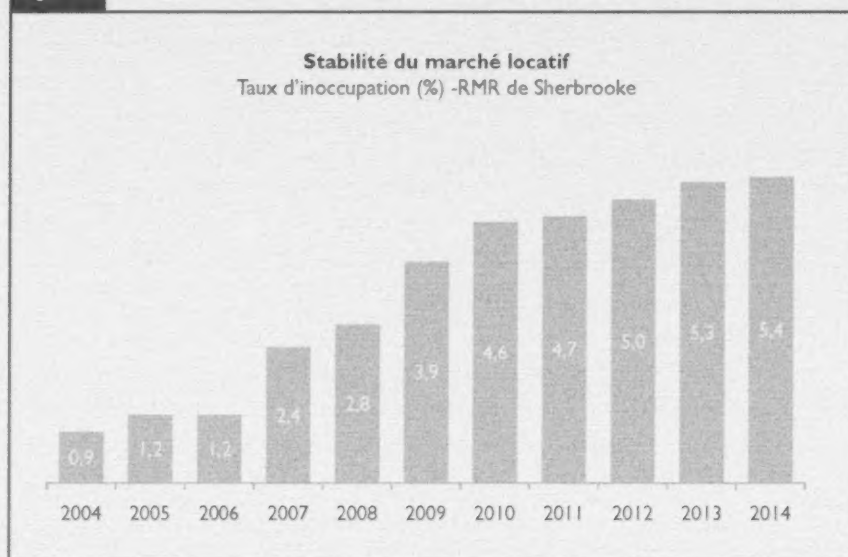
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le marché locatif demeure stable

Selon la dernière Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée en octobre 2014 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs est demeuré stable dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, et ce, pour la deuxième année d'affilée. Il s'est chiffré à 5,3 % en 2013 et à 5,4 % en 2014. Le mouvement de détente ayant caractérisé le marché pendant plusieurs années a fait place à la stabilité. Les conditions de financement avantageuses et la construction de logements plus abordables – maisons jumelées et en rangée – ont encouragé l'accession à la propriété, mais ces facteurs ont du même coup tempéré la demande sur le marché locatif. Toutefois, depuis 2012, le ralentissement de l'accession à la propriété et le solde migratoire positif ont notamment contribué à soutenir la demande de logements locatifs. En 2014, ces facteurs ont amené le taux d'inoccupation à se stabiliser au niveau susmentionné, alors que l'offre d'appartements neufs s'est accrue à un rythme soutenu.

Le taux de disponibilité des appartements locatifs, qui s'est établi à 5,4 %, a été comparable au taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke (5,5 %). Rappelons qu'un appartement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et que le logement n'a pas été

Figure 2



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

reloué. Le taux de disponibilité en octobre 2014 signifie donc qu'à court terme, peu de locataires planifiaient de quitter leur logement pour en occuper un autre ou pour accéder à la propriété, ou étaient contraints de le quitter après avoir reçu un avis de la part de leur propriétaire. Signalons toutefois que la période automnale au Québec n'est pas le moment de l'année où les déménagements de locataires sont les plus nombreux.

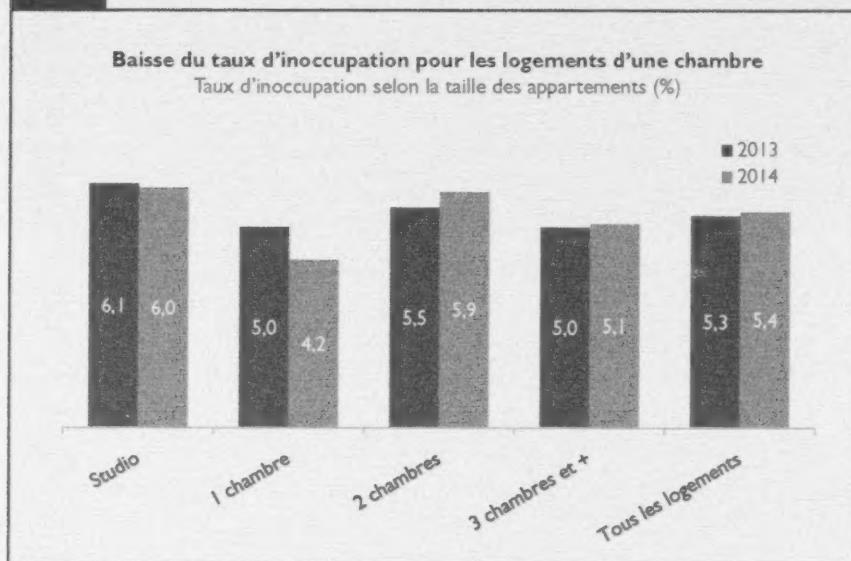
Conséquence du taux d'inoccupation relativement élevé observé depuis 2012, les loyers moyens n'ont pas connu de fortes hausses. La variation estimative² du loyer moyen des appartements a été de 1,3 % entre l'ELL d'octobre 2013 et celle d'octobre 2014 dans la RMR de Sherbrooke; elle a été plus faible que le taux d'inflation, qui oscillait autour de 2 % dans la région.

Seuls les logements d'une chambre ont enregistré une variation de leur taux d'inoccupation

Les taux d'inoccupation des différentes catégories d'appartements n'ont pas beaucoup changé d'un point de vue statistique par rapport à l'ELL de 2013. Seuls les appartements d'une chambre (du type 3½) ont enregistré un taux d'inoccupation nettement plus faible en 2014, soit 4,2 %, comparativement à 5,0 % en 2013. Toutefois, cette diminution n'a pas eu d'incidence sur le taux d'inoccupation pour l'ensemble de la RMR, puisque les logements d'une chambre composent tout juste le cinquième du parc des logements locatifs. Le taux d'inoccupation des studios s'est chiffré à 6,0 % en 2014, celui des appartements de deux chambres, à 5,9 %, et celui des appartements de trois chambres et plus, à 5,1 %.

² Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de ces deux éditions de l'enquête. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (certains facteurs, comme la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, ne sont pas mesurés par l'ELL, car les données recueillies ne sont pas assez détaillées).

Figure 3



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Les immeubles de très grande taille se démarquent

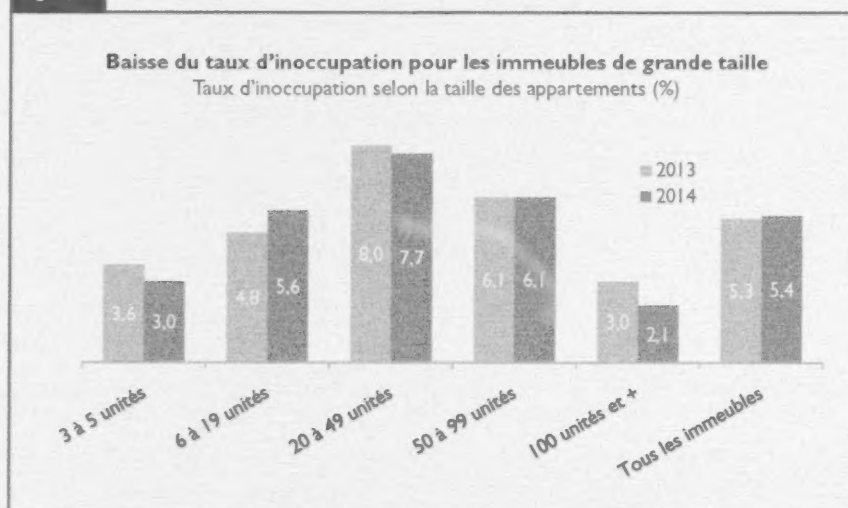
L'attrait des appartements situés dans des immeubles de très grande taille reste plus prononcé au sein de la RMR de Sherbrooke. En effet, le taux d'inoccupation des immeubles de plus de 100 unités – peu nombreux dans la région – est non seulement faible, mais il a aussi diminué : il est descendu à 2,1 % en 2014, après avoir atteint 3,0 % en 2013. Il sera intéressant de voir l'évolution du taux d'inoccupation l'an prochain, après l'achèvement de l'ensemble locatif de près de 300 unités qui est actuellement en construction dans le district Nord. À noter que les petits immeubles (3 à 5 unités) présentent également un faible taux d'inoccupation cette année, soit 3,0 %.

À l'opposé, ce sont les immeubles locatifs de 20 à 49 unités qui ont enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé (7,7 %), comme ce fut

le cas lors de l'ELL d'octobre 2013. Malgré cela, ils ont vu leur taux d'inoccupation baisser de 0,3 point de pourcentage par rapport à octobre 2013.

Pour ce qui est des autres immeubles, leur taux d'inoccupation est demeuré statistiquement inchangé par rapport à octobre 2013.

Figure 4



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Stabilité généralisée du marché locatif dans tous les secteurs de la RMR

Cette année, la stabilité du marché locatif a été généralisée dans les zones à l'étude : aucune d'entre elles n'a connu de variation statistiquement significative.

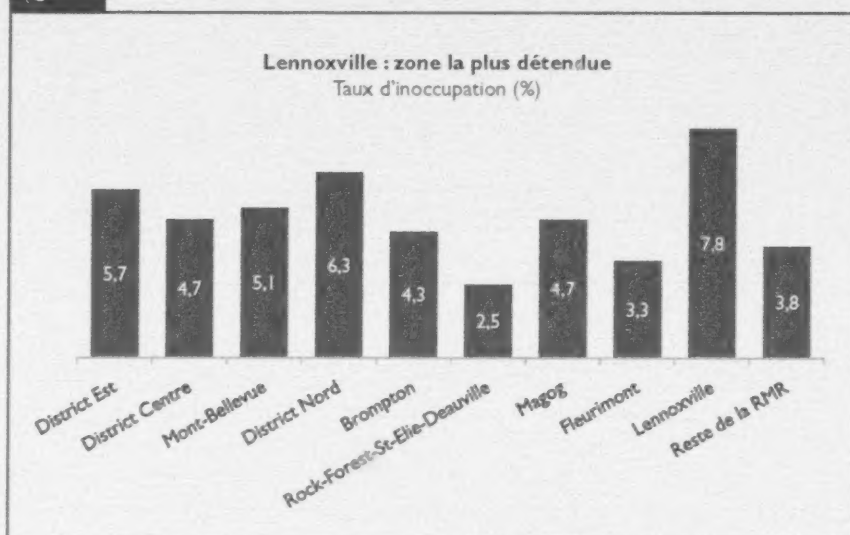
C'est dans le secteur de Lennoxville que le taux d'inoccupation a été le plus élevé parmi les différentes zones, à 7,8 %. Ce taux élevé peut s'expliquer par le fait que le parc locatif y est plus âgé. Également, la baisse du nombre d'étudiants à l'Université Bishop pour l'année scolaire 2013-2014, selon les estimations du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de la Science (MESRS), aurait eu un impact négatif sur la demande d'appartements d'une chambre. Ces derniers enregistrent un taux d'inoccupation plus élevé cette année (5,1 %).

Les zones de la RMR affichant des taux d'inoccupation élevés sont aussi celles où l'on trouve le plus grand nombre de logements : le district

Nord (6,3 %) et le district Est (5,7 %)³ représentent chacun 20 % du parc locatif de la RMR. Certains facteurs peuvent expliquer pourquoi le marché locatif y est plus détendu que dans les autres secteurs. D'une part, les immeubles situés dans ces districts sont parmi les plus « âgés » : 86 % des logements locatifs du district Est et 75 % de ceux du district Nord ont été bâtis avant 1990. D'autre part, depuis 2000, ces secteurs ont accueilli à eux deux près de 40 % des unités locatives construites dans la RMR, mais la location de ces unités neuves pourrait avoir été entravée par le mouvement d'accession à la propriété observé les années précédentes. Aussi, le niveau relativement élevé des loyers, particulièrement dans le district Nord, pourrait avoir réorienté la demande vers des secteurs plus abordables. Le district du Mont Bellevue, où se trouve l'Université de Sherbrooke – un important pôle d'attraction –, compte un cinquième du parc locatif de la RMR et a enregistré en 2014 un taux d'inoccupation plus faible que certains secteurs avoisinants, soit 5,1 %.

À l'opposé, la zone affichant le plus bas taux d'inoccupation est Rock-Forest-St-Elie-Deauville, avec 2,5 %. Les appartements y sont peu nombreux (7 % de l'univers locatif de la RMR) et relativement récents (40 % du parc locatif a été construit après 2000, soit la plus forte proportion parmi tous les secteurs de la RMR), ce qui explique les conditions de marché plus serrées dans cette zone. Ces mêmes facteurs sont également présents dans Fleurimont, où le taux d'inoccupation est de 3,3 %. Le parc locatif de Fleurimont

Figure 5



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

est plus petit – il représente 6 % de l'univers locatif de la RMR – et comporte lui aussi une grande part de logements de construction récente; près d'un logement sur quatre y a été bâti depuis 2010, le ratio le plus élevé de tous les secteurs. Il faut dire que la présence du Centre hospitalier de l'Université de Sherbrooke, un important pôle d'emploi, dans cette zone d'enquête stimule l'activité sur le marché locatif.

Les loyers continuent d'augmenter à un rythme plus faible que l'inflation

Comme mentionné en introduction, la variation estimative du loyer moyen a été limitée (1,3 %), alors que le coût de la vie a progressé à un rythme plus élevé (2 %), une situation qui, combinée au vaste choix d'appartements disponibles, favorise les locataires.

Une analyse des données révèle que l'un des secteurs les plus abordables pour la location d'un appartement de deux chambres est le district Centre (environ 551 \$). La faiblesse relative des loyers dans ce secteur peut s'expliquer par le fait que le parc immobilier y est le plus « âgé » – 81 % des unités locatives ont été construites avant 1940. Les résultats de l'Enquête montrent que plus un logement est « âgé », moins le loyer est élevé. En effet, les loyers moyens des logements de deux chambres construits avant 1990 varient entre 521 et 586 \$, alors que ceux des unités bâties en 1990 ou après varient entre 665 et 785 \$.

C'est dans le district Nord (671 \$) et à Rock-Forest-St-Elie-Deauville (641 \$) que l'on trouve les loyers moyens les plus élevés dans la catégorie des logements de deux chambres. C'est également dans ces deux zones que la construction d'unités neuves, pour lesquelles on

³ Malgré l'écart entre les taux d'inoccupation de ces zones, on peut comparer ces deux zones, car leurs taux ne sont pas différents d'un point de vue statistique.

exige généralement des loyers plus chers, a été la plus dynamique depuis 2000.

Des pressions s'exercent à la fois sur l'offre et la demande

Plusieurs facteurs – autant sur le plan de la demande que de l'offre – ont influé sur l'état du marché locatif dans la dernière année. D'abord, du côté de la demande, le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété s'est poursuivi. Le repli du nombre de logements pour propriétaires-occupants achevés sur le marché du neuf et la baisse des transactions sur le marché de la revente indiquent que les nouveaux ménages propriétaires ont été moins nombreux depuis l'ELL d'octobre 2013. La formation nette de ménages ayant été similaire à l'an dernier, le nombre de nouveaux ménages locataires devrait donc nécessairement avoir augmenté dans la région. Notons que 45 % des ménages sont locataires dans la RMR de Sherbrooke⁴, une proportion équivalente à celle enregistrée dans la RMR de Montréal, et la plus grande parmi les RMR. Cette forte proportion de ménages locataires s'expliquerait par la présence importante d'étudiants dans la région, ainsi que par l'écart plus élevé entre les coûts mensuels moyens liés à la possession et à la location d'un logement. Il faut déboursier 43 % de plus en frais mensuels pour être propriétaire plutôt que locataire dans la RMR de Sherbrooke⁵.

Des ménages se sont créés dans la RMR de Sherbrooke en partie en raison de l'accroissement naturel

de la population et surtout grâce à la migration nette internationale, qui demeure positive année après année depuis plus de 10 ans. Le bilan migratoire a dépassé 2 000 personnes pour la deuxième année d'affilée en 2013 et devrait s'accroître de 6 % en 2014. La demande sur le marché locatif a donc bénéficié de cet afflux de nouveaux arrivants optant généralement pour le marché locatif à leur arrivée dans une région.

La demande de logements locatifs provenant des jeunes a toutefois été moins forte depuis l'ELL d'octobre 2013. Les nombreux établissements collégiaux et universitaires dans la région ont attiré moins d'étudiants pour l'année scolaire 2013-2014 que pour la précédente. En effet, les données récentes publiées par le MESRS indiquent que les effectifs universitaires dans la région ont enregistré un rythme de croissance beaucoup plus faible que les années précédentes : ils se sont accrus de 0,4 %, ce qui représente 80 étudiants de plus sur un total de presque 20 000. En outre, les conditions du marché du travail ont été difficiles pour les jeunes de 15 à 24 ans. Cette situation pourrait avoir empêché plusieurs jeunes de quitter le nid familial pour aller vivre en appartement ou les avoir incités à partager leur appartement avec des colocataires.

Somme toute, le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété, conjugué à la croissance des ménages (favorisée surtout par la migration nette positive et moins par l'arrivée d'étudiants dans la région), a plus que contrebalancé l'impact négatif qu'ont eu les pertes d'emplois chez

les jeunes sur le marché locatif. Il en a résulté une légère augmentation de la demande de logements locatifs depuis l'ELL d'octobre 2013.

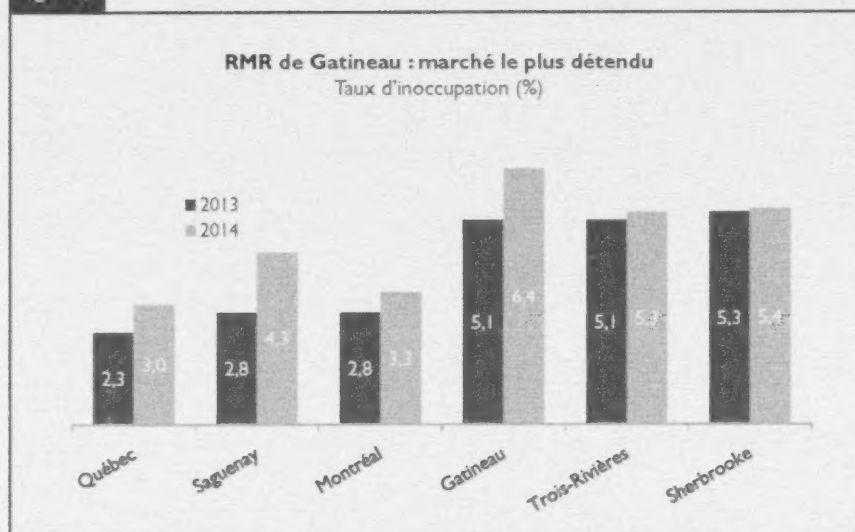
Du côté de l'offre, les logements locatifs achevés (excluant les résidences pour personnes âgées) qui se sont ajoutés à l'univers de l'ELL ont été un peu moins nombreux en 2014 qu'en 2013. Les logements locatifs plus récents dans la région demeurent attrayants pour les locataires, alors que près de la moitié des unités offertes en location se situent dans des immeubles construits il y a plus de 40 ans. Ainsi, le taux d'inoccupation est plus faible dans les immeubles locatifs construits en 2005 ou après que dans l'ensemble des autres immeubles. Par ailleurs, les loyers plus élevés exigés pour les logements de construction récente ne semblent pas ralentir la demande, puisque le taux d'inoccupation n'a pas varié d'un point de vue statistique depuis l'ELL d'octobre 2013, en dépit de l'augmentation de l'offre.

Tout compte fait, l'état du marché locatif n'a pas changé cette année dans la RMR de Sherbrooke. L'offre et la demande ont augmenté dans des proportions similaires, laissant le taux d'inoccupation inchangé. Toutefois, cela n'a pas été le cas pour toutes les autres RMR du Québec. Contrairement à Sherbrooke et à Trois-Rivières, les autres grands centres urbains du Québec ont vu leur marché locatif se détendre. La RMR de Gatineau affiche maintenant la plus forte proportion de logements locatifs vacants, une position qu'occupait la RMR de Sherbrooke en 2013.

⁴ Selon l'Enquête nationale auprès des ménages effectuée en 2011 par Statistique Canada.

⁵ Ibid.

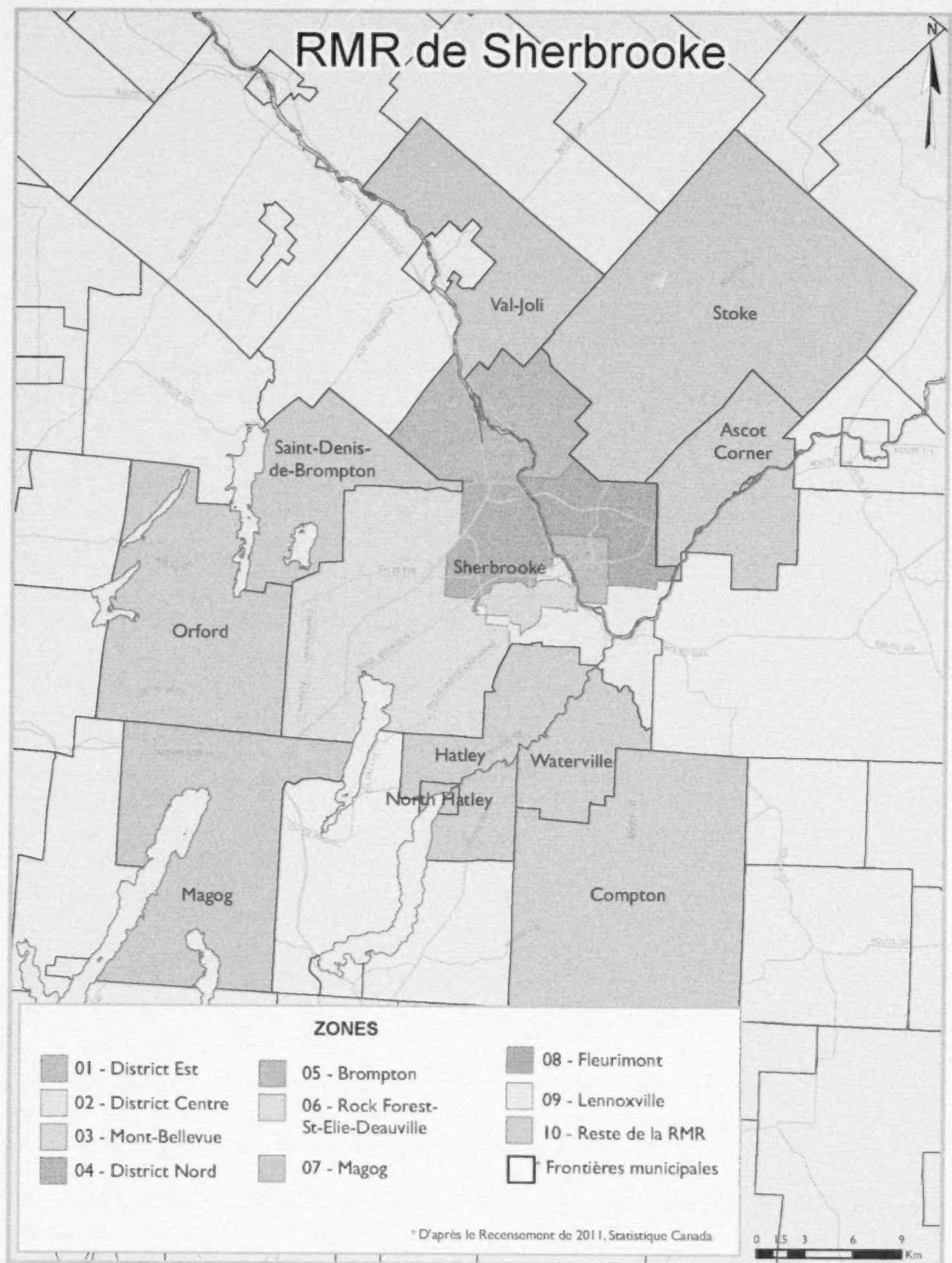
Figure 6



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2013	oct. 2014
Abbotsford-Mission	3,2	3,1
Barrie	3,0	1,6
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,0	1,4
Edmonton	1,4	1,7
Gatineau	5,1	6,5
Grand Sudbury	3,4	4,2
Guelph	1,9	1,2
Halifax	3,2	3,8
Hamilton	3,4	2,2
Kelowna	1,8	1,0
Kingston	2,3	1,9
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,9	2,3
London	3,3	2,9
Moncton	9,1	8,7
Montréal	2,8	3,4
Oshawa	2,1	1,8
Ottawa	2,9	2,6
Peterborough	4,8	2,9
Québec	2,3	3,1
Regina	1,8	3,0
Saguenay	2,8	4,2
Saint John	11,4	9,0
Saskatoon	2,7	3,4
Sherbrooke	5,3	5,4
St. Catharines-Niagara	4,1	3,6
St. John's	3,2	4,6
Thunder Bay	2,6	2,3
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,1	5,3
Vancouver	1,7	1,0
Victoria	2,8	1,5
Windsor	5,9	4,3
Winnipeg	2,5	2,5
Tous les centres	2,7	2,8



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SHERBROOKE	
Zone 1	District Est – Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François.
Zone 2	District Centre – Nord : rivière Saint-François; sud : rues Galt Ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : rue Belvédère et boulevard Queen Nord.
Zone 3	Mont-Bellevue – Nord : rivière Magog et rue Galt Ouest; sud : limites de la ville; est : rue Wellington Sud; ouest : rivière Magog.
Zone 4	District Nord – Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et boulevard Queen Nord.
Zones 1-4	Ville de Sherbrooke (avant la fusion)
Zone 5	Brompton
Zone 6	Rock-Forest-St-Elie-Deauville
Zone 7	Magog
Zone 8	Fleurimont
Zone 9	Lennoxville
Zone 10	Reste de la RMR
Zones 1-10	RMR de Sherbrooke

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
- 4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

I.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - District Est	**	7,1	5,6	4,6	5,8	6,5	4,2	4,5	6,0	5,7
Zone 2 - District Centre	5,4	5,3	5,2	3,3	4,8	**	**	**	4,7	4,7
Zone 3 - Mont-Bellevue	2,0	4,5	5,1	3,9	5,7	5,5	5,1	5,8	5,0	5,1
Zone 4 - District Nord	2,6	7,3	5,0	4,0	5,9	7,0	5,2	6,3	5,4	6,3
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	5,5	5,8	5,3	4,1	5,8	6,4	4,6	5,5	5,4	5,6
Zone 5 - Brompton	**	26,9	**	6,6	**	3,3	0,0	2,3	4,5	4,3
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	**	2,3	3,1	2,6	4,8	**	3,6	2,5
Zone 7 - Magog	12,0	6,5	7,3	5,9	3,6	4,4	4,4	4,3	4,8	4,7
Zone 8 - Fleurimont	**	**	2,5	3,8	3,4	2,3	**	4,2	4,4	3,3
Zone 9 - Lennoxville	**	6,1	3,9	5,1	8,5	9,3	8,0	7,6	7,1	7,8
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	**	6,6	**	4,7	**	0,0	**	3,8
Sherbrooke (RMR)	6,1	6,0	5,0	4,2	5,5	5,9	5,0	5,1	5,3	5,4

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - District Est	353	374	456	468	576	582	709	698	548	558
Zone 2 - District Centre	369	375	444	453	534	551	675	717	494	502
Zone 3 - Mont-Bellevue	398	416	451	460	554	564	673	696	535	553
Zone 4 - District Nord	425	439	542	570	640	671	745	767	633	664
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	388	400	471	487	590	605	707	724	564	583
Zone 5 - Brompton	335	372	409	427	524	546	646	644	532	549
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	482	486	632	641	744	738	645	643
Zone 7 - Magog	379	383	434	445	580	587	691	704	568	575
Zone 8 - Fleurimont	494	515	496	527	609	628	732	771	617	650
Zone 9 - Lennoxville	415	408	484	485	567	577	738	727	569	574
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	**	417	586	560	741	697	635	576
Sherbrooke (RMR)	391	404	471	485	591	604	713	727	574	590

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - District Est	421	405	1 885	1 895	3 770	3 780	936	945	7 012	7 025
Zone 2 - District Centre	375	400	833	848	755	735	309	311	2 272	2 294
Zone 3 - Mont-Bellevue	756	761	1 509	1 513	3 249	3 190	1 024	1 057	6 538	6 521
Zone 4 - District Nord	392	390	1 204	1 239	3 780	3 795	1 396	1 447	6 772	6 871
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	1 944	1 956	5 431	5 495	11 554	11 500	3 665	3 760	22 594	22 711
Zone 5 - Brompton	11	11	45	48	206	189	86	86	348	334
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	10	11	287	296	1 486	1 509	642	657	2 425	2 473
Zone 7 - Magog	128	115	376	395	1 252	1 253	476	473	2 232	2 236
Zone 8 - Fleurimont	49	76	252	259	1 003	1 082	549	591	1 853	2 008
Zone 9 - Lennoxville	89	91	1 011	999	1 988	1 907	639	615	3 727	3 612
Zone 10 - Reste de la RMR	0	0	13	15	100	70	17	26	130	111
Sherbrooke (RMR)	2 231	2 260	7 415	7 507	17 589	17 510	6 074	6 208	33 309	33 485

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - District Est	**	8,0	5,9	5,1	5,9	6,7	4,6	4,5	6,2	6,0
Zone 2 - District Centre	5,4	5,8	5,2	3,8	5,5	**	**	**	5,0	5,0
Zone 3 - Mont-Bellevue	2,4	4,5	5,2	4,0	5,7	5,5	5,9	5,8	5,2	5,1
Zone 4 - District Nord	4,0	7,3	5,4	4,0	6,0	7,0	5,2	6,3	5,6	6,3
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	5,9	6,1	5,5	4,3	5,9	6,5	5,1	5,5	5,6	5,7
Zone 5 - Brompton	**	26,9	**	6,6	**	3,8	0,0	2,3	4,5	4,6
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	**	2,3	3,1	2,6	4,8	**	3,6	2,5
Zone 7 - Magog	12,0	6,5	7,3	6,2	3,6	4,9	4,4	4,3	4,8	5,1
Zone 8 - Fleurimont	**	**	2,5	3,8	3,4	2,3	**	4,2	4,4	3,3
Zone 9 - Lennoxville	**	6,1	3,9	5,1	8,5	9,3	8,0	7,6	7,1	7,8
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	**	6,6	**	4,7	**	0,0	**	3,8
Sherbrooke (RMR)	6,4	6,3	5,2	4,4	5,6	6,0	5,3	5,1	5,5	5,5

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - District Est	++	**	1,0 a	2,0 a	++	1,9	++	++	1,3 a	1,4
Zone 2 - District Centre	**	++	++	++	++	++	++	**	++	++
Zone 3 - Mont-Bellevue	++	2,3	1,8 a	1,0	1,4 a	2,1	**	++	1,8	1,3
Zone 4 - District Nord	2,9 c	++	3,1 d	3,3	2,2 a	1,9	++	++	2,4 a	2,0
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	1,9 c	1,6	1,9 c	1,7	1,4	1,8	1,6	++	1,6	1,5
Zone 5 - Brompton	++	2,9 c	**	4,4	++	++	**	++	++	++
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	3,5 d	++	**	**	**	1,3	2,1	1,3
Zone 7 - Magog	++	4,5	2,5 a	++	0,9 a	2,5	++	2,3	0,9	1,9
Zone 8 - Fleurimont	**	2,5	++	++	++	++	++	-1,2	++	++
Zone 9 - Lennoxville	**	++	0,9	0,5	++	1,2	1,9	++	++	0,8
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	**	**	++	1,3	**	-3,0	2,9	++
Sherbrooke (RMR)	2,0	1,9	1,7	1,4	1,1	1,7	1,7	++	1,4	1,3

¹ La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** : Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	5,8	**	**	5,4	5,8	**	2,9	5,4	5,4	6,2
1940 à 1959	**	**	**	2,1	5,9	5,9	**	**	7,2	4,0
1960 à 1974	7,4	7,1	4,6	4,0	5,3	6,6	**	8,7	5,4	6,3
1975 à 1989	2,8	4,2	3,5	5,0	7,5	7,3	7,0	6,8	6,2	6,5
1990 à 2004	**	6,2	5,5	**	2,3	1,6	**	**	2,9	2,1
2005 ou après	**	**	4,1	2,4	2,3	5,0	**	2,2	2,4	3,6
Tous les immeubles	6,1	6,0	5,0	4,2	5,5	5,9	5,0	5,1	5,3	5,4

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	375	372	427	432	519	521	663	679	510	514
1940 à 1959	367	391	440	434	523	529	716	712	520	519
1960 à 1974	394	401	462	484	557	566	657	672	530	550
1975 à 1989	410	421	480	488	577	586	688	691	567	571
1990 à 2004	436	442	538	568	660	665	759	772	665	681
2005 ou après	**	478	632	663	745	785	837	857	759	788
Tous les immeubles	391	404	471	485	591	604	713	727	574	590

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

- : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	5,6	**	2,9	3,0	3,4	3,1	3,6	3,0
6 à 19 unités	6,7	7,5	4,7	4,1	4,7	6,0	4,7	5,3	4,8	5,6
20 à 49 unités	6,0	6,0	5,0	5,0	9,4	8,7	11,7	12,5	8,0	7,7
50 à 99 unités	7,5	6,5	5,7	4,9	6,4	7,4	2,7	2,7	6,1	6,1
100 unités et +	0,0	2,1	3,1	3,1	4,7	2,1	3,8	0,8	3,0	2,1
Tous les immeubles	6,1	6,0	5,0	4,2	5,5	5,9	5,0	5,1	5,3	5,4

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	361	374	432	427	587	589	727	732	600	606
6 à 19 unités	376	383	457	471	578	590	698	722	560	576
20 à 49 unités	404	422	482	504	588	617	681	702	549	576
50 à 99 unités	411	427	558	557	663	666	775	770	593	613
100 unités et +	**	468	674	720	905	943	824	836	786	754
Tous les immeubles	391	404	471	485	591	604	713	727	574	590

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Sherbrooke

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - District Est	4,1	**	5,9	7,6	7,1	6,2	13,4	9,6	**	**
Zone 2 - District Centre	**	**	5,0	5,7	7,7	4,6	**	**	-	-
Zone 3 - Mont-Bellevue	5,3	4,6	4,8	6,3	6,2	4,9	0,5	1,4	**	**
Zone 4 - District Nord	**	**	4,0	4,7	9,7	10,5	6,7	6,8	**	**
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	4,1	3,7	4,9	6,2	7,7	7,1	6,3	6,3	3,0	2,1
Zone 5 - Brompton	**	4,2	4,4	1,2	**	**	-	-	-	-
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	4,4	2,7	5,0	4,8	-	-	-	-
Zone 7 - Magog	3,4	2,1	6,4	7,6	4,7	4,1	-	-	-	-
Zone 8 - Fleurimont	**	**	3,8	2,7	7,3	5,9	-	-	-	-
Zone 9 - Lennoxville	**	2,9	4,1	4,8	10,4	11,2	**	**	-	-
Zone 10 - Reste de la RMR	0,0	**	**	0,0	**	**	-	-	-	-
Sherbrooke (RMR)	3,6	3,0	4,8	5,6	8,0	7,7	6,1	6,1	3,0	2,1

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée¹ selon la fourchette de loyers RMR de Sherbrooke

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 400 \$	7,5	6,5	**	**	**	0,0	**	**	7,2	6,6
400 à 499 \$	4,8	5,3	4,9	4,5	7,5	**	**	**	5,5	5,0
500 à 599 \$	6,0	5,1	3,6	3,6	6,8	7,5	**	**	6,0	6,9
600 à 699 \$	**	**	**	2,2	4,2	4,7	7,9	7,8	5,6	5,5
700 à 799 \$	**	**	9,9	1,2	2,4	2,5	3,2	2,9	2,9	2,7
800 \$ et +	**	**	10,6	**	2,3	**	4,2	3,7	4,0	4,8
Toutes les fourchettes	6,1	6,0	5,0	4,2	5,5	5,9	5,0	5,1	5,3	5,4

¹ Taux d'occupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'occupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'occupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province*, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'occupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'occupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'occupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'occupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur [Twitter](#), [YouTube](#) et [Flickr](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter
ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :**
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un
emplacement centralisé

Accès rapide
et facile

Données à l'échelle
d'un quartier

schl.ca/portailmh